Nachhaltiges Flächenmanagement in der Planungsregion Magdeburg

region magdeburg



Plangebiet sind die Landeshauptstadt Magdeburg, die Landkreise Börde, Jerichower Land und Salzlandkreis
Das Plangebiet umfasst 5569 km²
in dem 726.162 Einwohner leben

Angaben StaLa 31.12.2008

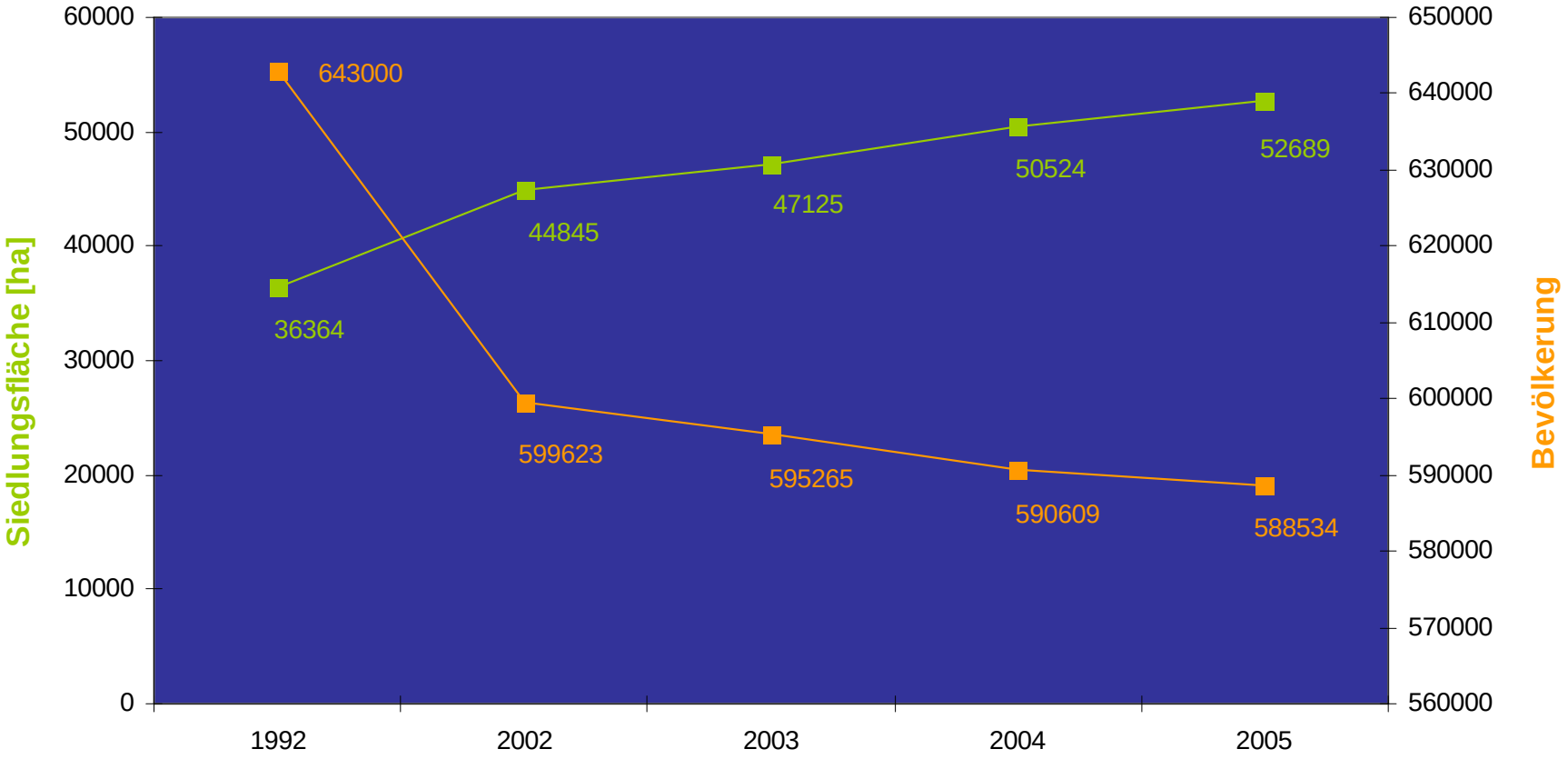
35 Städte und Gemeinden denen die Flächennutzungsplanung obliegt

Einwohnerentwicklung nach 5. regionalisierter Bevölkerungsprognose (2025)

Landkreis Börde	-19,4%
Landkreis Jerichower Land	-21,8%
Salzlandkreis	-23,7%
LHS MD	- 1,9 %

region magdeburg

Flächenverbrauch und Bevölkerungsentwicklung



Werte für Planungsregion in den Grenzen vor 31.12.2007

Mehr Wert für die Fläche:
Das „Ziel-30-ha“ für die Nachhaltigkeit in Stadt und Land
Empfehlungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung an die Bundesregierung

texte Nr. 11, Juli 2004

Bundesregierung macht sich das Ziel zu Eigen

Boden/Fläche ist ein endliches Gut

Bodenfunktionen sind unterschiedlich und nicht beliebig austauschbar

Konflikt insbesondere wegen der besten Böden in der Magdeburger Börde

Jede Versiegelung von Boden zieht Folgekosten nach sich

Kommunen sind immer knapp bei Kasse

Umsetzung in der Planungsregion Magdeburg

Formelle Planung (Regionaler Entwicklungsplan 2006)

Vorgaben aus LEP in REP 2006 Präzisiert

Verringerung der Siedlungsschwerpunkte

Konzentration der Entwicklung auf ZO

Beschränkung auf Eigenentwicklung der übrigen

Flächenmäßige Konkretisierung der LEP Flächen

Ausweisung von Vorranggebieten für LW mit der

Folge nur der LW zugehörige Bauten sind zulässig

Umsetzung in der Planungsregion Magdeburg

Informelle Planung

•integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Region
Schwerpunkt neben anderen ist die Regionale Zusammenarbeit und Kooperation von Gemeinden
Wird in der Realität kaum umgesetzt;
in Folge des ILEK haben sich LEADER Aktionsgruppen gebildet –
Flächenmanagement spielt aber keine Rolle

•Gewerbeflächenstudie für den Ordnungsraum Magdeburg
Bestandsaufnahme von Gewerbegebieten
Untersuchung von Entwicklungsmöglichkeiten und –grenzen
Empfehlungen zur abgestimmten Entwicklung ausgewählter Gebiete
Die Studie wurde zur Kenntnis genommen, eine Selbstbindung der Akteure gibt es nicht.

•Gespräche und Beratungen mit den kommunalen Planungsträgern
Einzelerfolge bei der Verringerung der Flächeninanspruchnahme

Umsetzung in der Planungsregion Magdeburg

Aktivitäten außerhalb der Regionalplanung (Beispielhaft)

- **Landwirtschaftsverbände**
  bringen sich in Planungen ein, um Flächenverluste für die Betriebe zu minimieren

- **Landgesellschaft LSA**
  bringt sich in die Planung ein um Existenzen der Landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern

- **MDSE Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungs GmbH**
  Sanierung von Altlasten/Altdeponien/Flächenrecycling

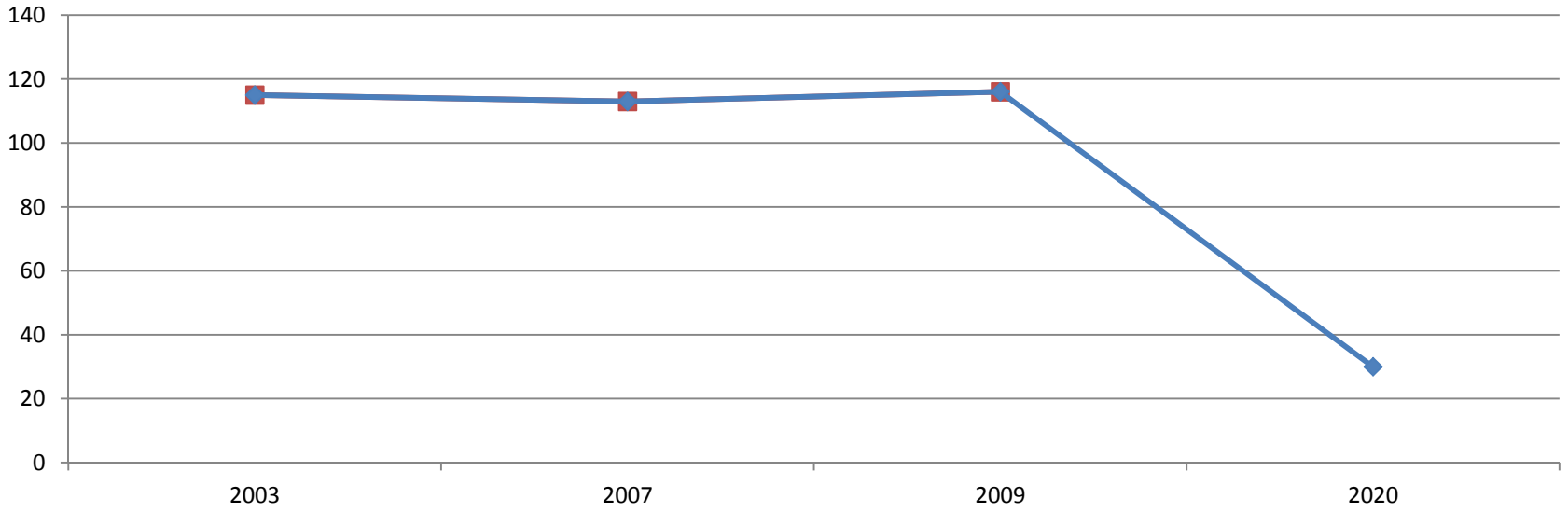
- **Landesanstalt für Altlastenfreistellung LSA**
  Beseitigung von Investitionshemmnissen aus Kontamination von Wasser und Boden

- **Kommunale Akteure**
  im Rahmen ihrer Planungshoheit

Zwischenbilanz auf dem Weg zum 30 ha-Ziel

Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2003 lag bei 115 Hektar/Jahr
Durchschnitt der Jahre 2004 bis 2007 lag bei 113 Hektar/Jahr

lt. Statistischem Bundesamt



Wert 2009 = 116 ha lt. Pressemitteilung vom 2. Dezember 2009, Helmholtzzentrum für Umweltforschung

Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche Region Magdeburg

(aus Raumbeobachtungssystem LSA, RABE)

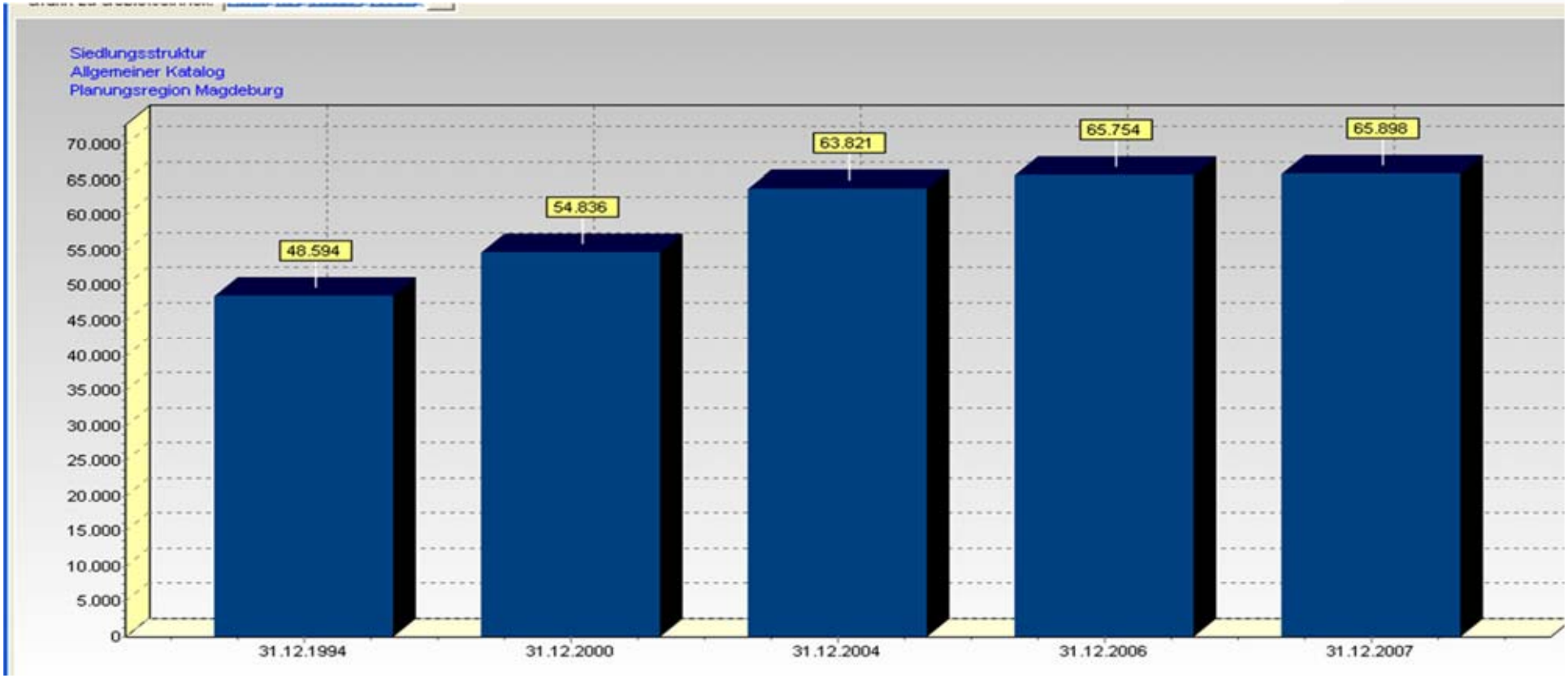


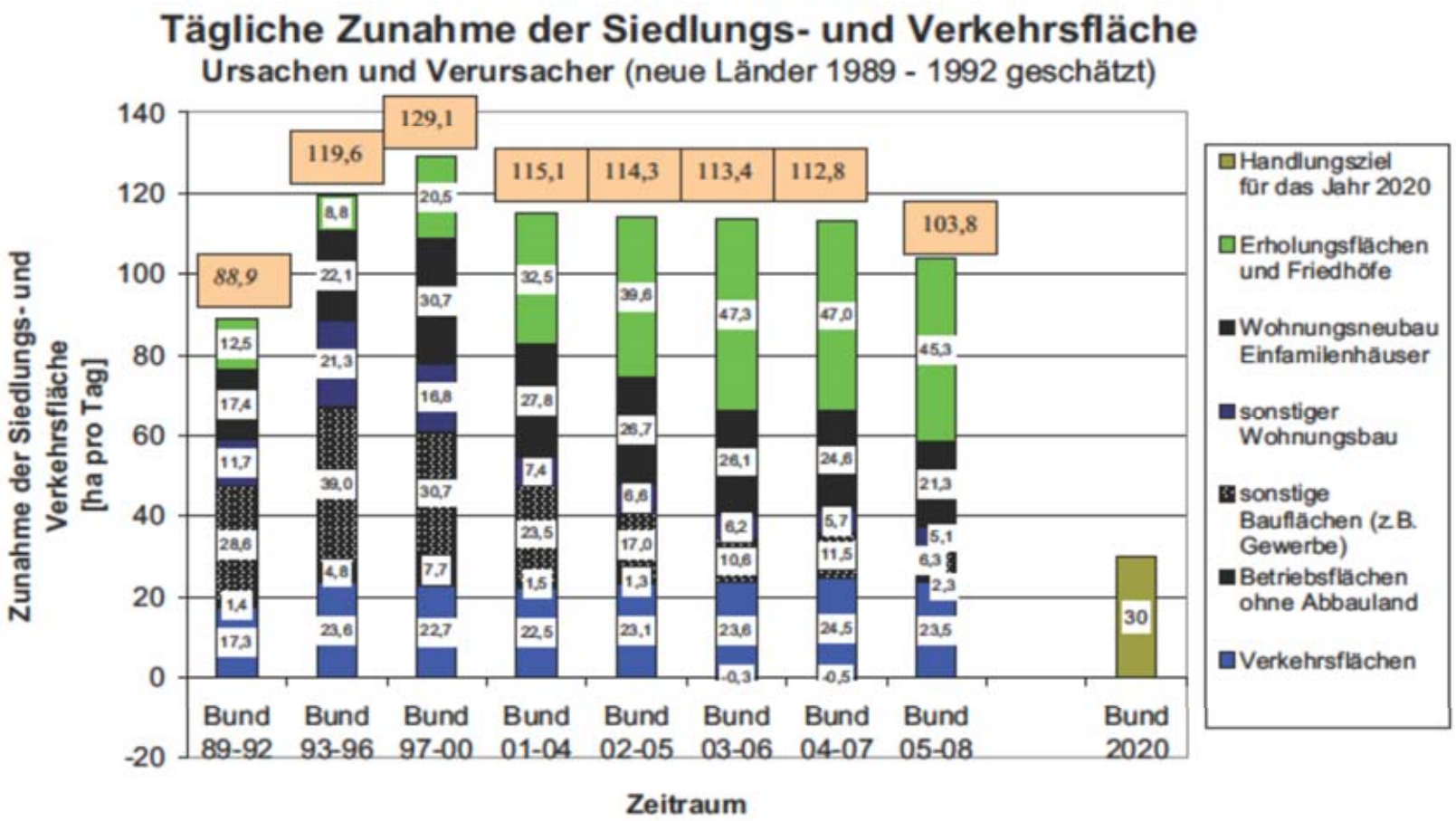
Abbildung 1

Tägliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Zeitraum von 1993 bis 2007
Handlungsziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zum Jahr 2020
sowie Zwischenziel des Umweltbundesamtes bis zum Jahr 2010



Quelle: http://www.umweltbundesamt.de/rup/grafik/sv-flaeche_bis_2008-4.pdf

Abbildung 2



Quelle: http://www.umweltbundesamt.de/rup/grafik/sv-flaeche_bis_2008-4.pdf

region magdeburg

Weitere Entwicklung in Sachsen-Anhalt aus der Sicht der Region Magdeburg

- **LEP 2010 als Vorgabe für die Regionalplanung ist verabschiedet**

- **Auswirkungen der Gemeindegebietsreform in LSA**

Weitere Entwicklung in Sachsen-Anhalt aus der Sicht der Region Magdeburg

region magdeburg

LEP 2010 als Vorgabe für die Regionalplanung

➢ Mit weiterer Ausweisung von Flächen für Gewerbe und Industrie als **Ziel** der Raumordnung

Z 57 Als Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen werden die nachstehenden Standorte festgelegt. Diese Standorte sind mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten.

- Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14,
- **Magdeburg /Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/ Wanzleben)**
- **Könnern,**
- Sangerhausen,
- Stendal-Borstel,
- Weißenfels an der A9

Durch die Regionalplanung sind diese Vorrangstandorte räumlich zu präzisieren. Sie sollen durch interkommunale Kooperationen entwickelt werden.

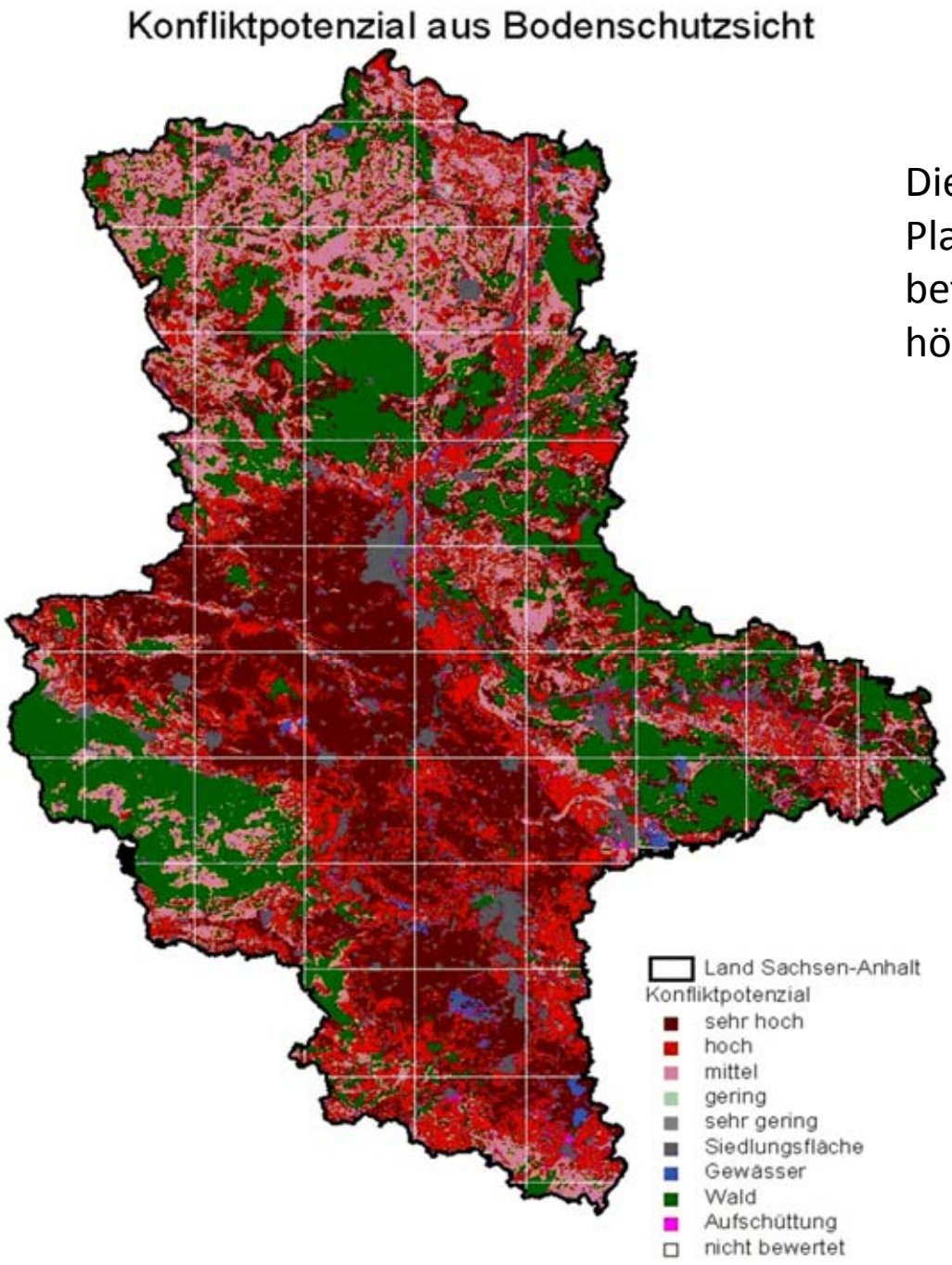
LEP 2010 als Vorgabe für die Regionalplanung ist verabschiedet

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wird lediglich mit Grundsatz der Raumordnung im LEP dargestellt

G 49 Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgenutzter Brachflächen geprüft werden.

Unter diesen Voraussetzungen wird es für die Regionalplanung nicht einfacher auf die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme hinzuwirken.
Die Konkretisierung der Flächen durch die Regionalplanung wird daran scheitern, dass die kommunalen Akteure unter Berufung auf die Landesplanung ihre Planungen schneller vorantreiben als die Regionalplanung eine Konkretisierung vornehmen kann.

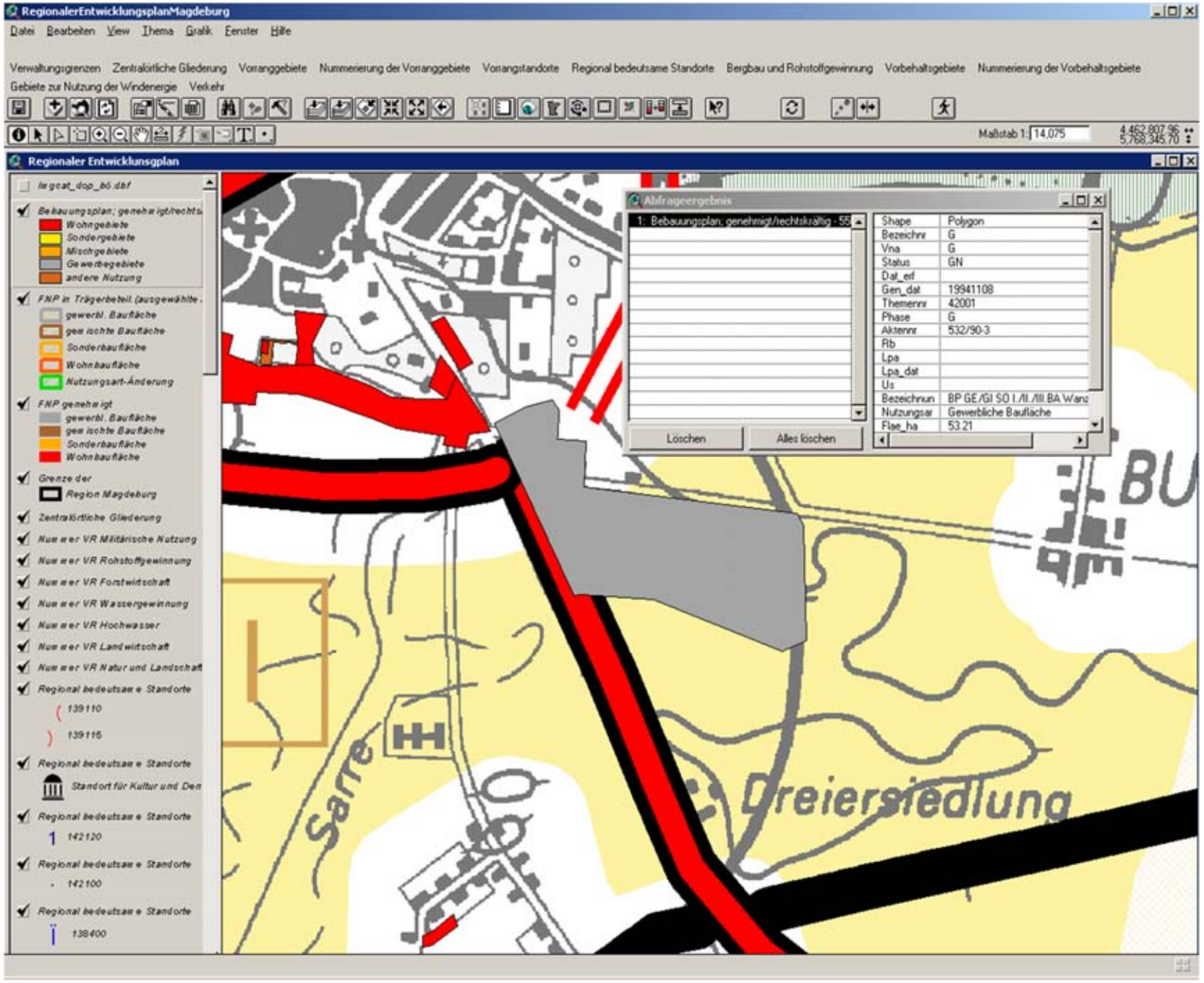
Diese Befürchtung wird gestützt durch den RdErl. des MW LSA vom 1.9.2009, der die Erschließung von Flächen über 100 ha bevorzugt, soweit sie dem LEP entsprechen.



Die Neuausweisung in der Planungsregion Magdeburg befinden sich zudem in Flächen mit höchstem Konfliktpotential



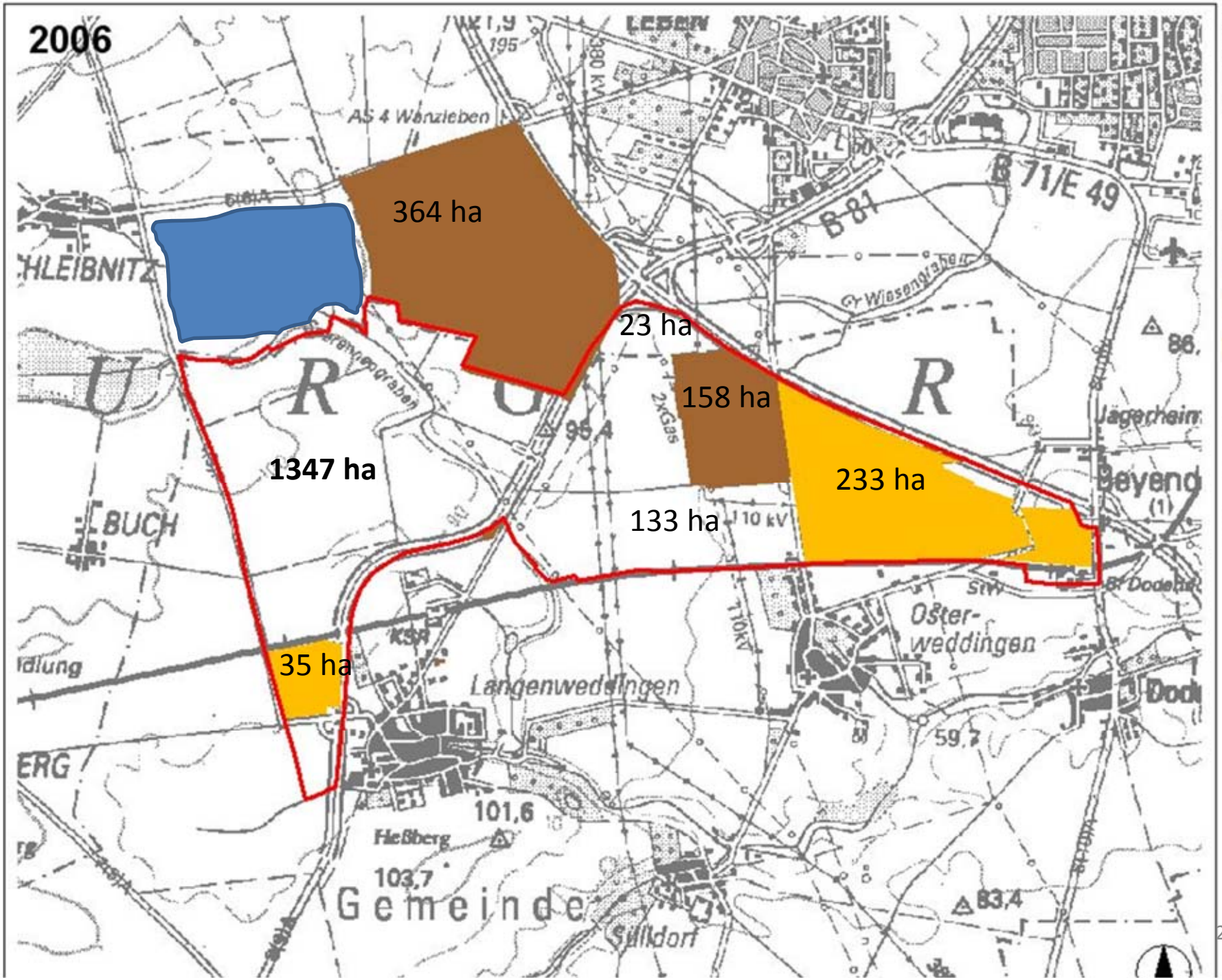
region magdeburg



region magdeburg



region magdeburg


2006
364 ha
23 ha
158 ha
233 ha
1347 ha
133 ha
35 ha
Entwicklu
und Geneh
B-Plänen f
und Gewe
Sülzetal
Legende:
Betra
unbe
besta
M 1:45.000
Datum 14.11
Quelle: ROK
Kartengrund
Insge
1700
Gemeinde
Sülldorf
Langenweddingen
Oster-
weddingen
BUCH
AS 4 Wanzleben
B 71/E 49
B 81
101,6
103,7
83,4
59,7


Projektentwicklung GmbH
Niederlassung Nordost
Pfalzburger Str. 43-44
10717 Berlin
Tel.: (030) 86 30 07 - 0
HOCHTIEF



Gemeindegebietsreform

- Mit dem Entstehen der nunmehr sehr großen Einheiten, die Träger der Flächennutzungsplanung sind, verbindet sich die Hoffnung, dass eine Rückplanung von Gewerbegebieten und Wohngebieten außerhalb der Zentren erfolgt und damit insgesamt doch eine Reduktion des Flächenverbrauchs verbunden ist.

- Ansätze in diese Richtung sind bereits erkennbar

Positive Beispiele:

LHS Magdeburg

Dank an Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt

Stadt Schönebeck/Elbe

Dank an Wirtschaftsförderung der Stadt Schönebeck/Elbe

Landeshauptstadt Magdeburg: Wissenschaftshafen

- Umbau von zwei brachliegenden historischen Speichern: Denkfabrik als „Leuchtturm" des Wissenschaftshafens
- Neugestaltung des gesamten Umfeldes des südlichen Hafengeländes, Qualifi-zierung der verkehrlichen Anbindung
- Verknüpfung des Uni-Campus mit Instituten und Ansiedlungsflächen für wissenschaftsbasierte Unternehmen in Innenstadtnähe.









Landeshauptstadt Magdeburg: Wissenschaftshafen



Motiv zur Revitalisierung	Nutzung einer langjährigen innerstädtischen Hafenbrache
Flächengröße	34 ha
Ehemalige Nutzung	Hafengelände
Jetzige Nutzung	Wissenschaftliche Einrichtungen, Gewerbe und zukünftig Wohnen
Eingesetzte Verfahren	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB
Finanzmittelumfang	Erschließung u. Hochbau 2,35 Mio. EU; Denkfabrik 9,5 Mio. EUR
Zeitdauer	1995 - heute
Partnerschaft bei der Revitalisierung	Universität u.a. wissenschaftliche Einrichtungen, Städtische Werke GmbH
Aufgetretene Probleme	Anpassung der technischen Infrastruktur (insbes. Ver- und Entsorgungsanlagen), Immissionsschutz gegenüber den benachbarten Gewerbebetrieben


Silo Ost
Magdeburger Getreide
Gesellschaft m.b.H




Silo Ost
Magdeburger Getreide
- Gesellschaft m.b.H

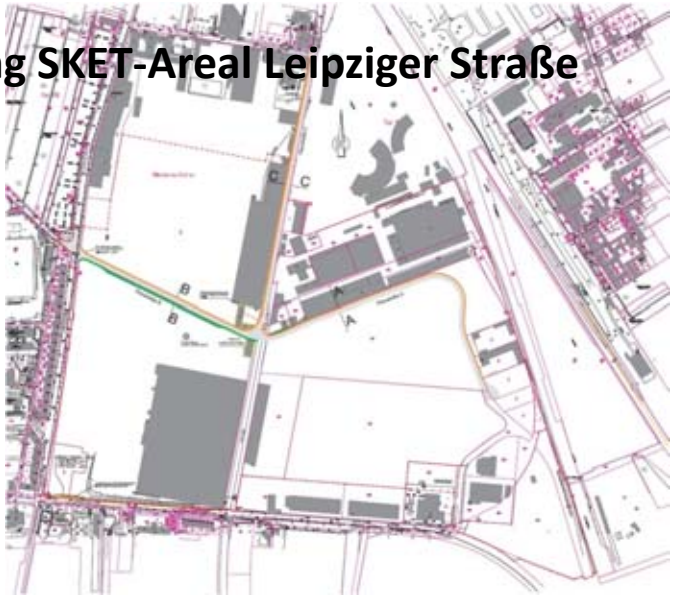

DENKFABRIK

Landeshauptstadt Magdeburg: Revitalisierung SKET-Areal Leipziger Straße



Landeshauptstadt Magdeburg: Revitalisierung SKET-Areal Leipziger Straße

- Revitalisierung einer Altindustriebrache (SKET-Gelände) im Stadtteil Leipziger Straße
- Die ursprünglich angedachte Nachnutzung als Wohn- bzw. Mischgebiet ließ sich nicht realisieren, inzwischen besteht hier eine rege Nachfrage nach Gewerbe- bzw. Industrieflächen
- Die Stadt geht mit der Erschließung des Geländes in Vorleistung



Zukünftige Erschließung





Landeshauptstadt Magdeburg:
Revitalisierung SKET-Areal Leipziger Straße

Motiv zur Revitalisierung	Nutzung einer langjährigen innerstädtischen Industriebrache
Flächengröße	ca. 45 ha
Ehemalige Nutzung	Industriegelände
Jetzige/künftige Nutzung	Gewerbe-, Industriegelände
Eingesetzte Verfahren	Bebauungsplan; Erschließung (Medien+Str.): Förderprogramm öffl. Finanzhilfen wirtschaftsnahe Infrastruktur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) und Mittel des Europäischen Fonds f. regionale Entwicklung (EFRE)
Finanzmittelumfang	Gesamtinvest f. Erschließung: ca.7,46 Mill. (beantragte Förderquote 90%, 10% städtischer Eigenanteil
Zeitdauer	2011 – 2013 (geplant)
Partnerschaft bei der Revitalisierung	Mitteldeutsche Sanierungs- u. Entsorgungs GmbH (MDSE) als Erschließungsträger
Aufgetretene Probleme	Starke Einschränkungen aufgrund Immissionsschutz (niedrige Emissionskontingente für die gewerblichen Ansiedlungsflächen), Förderrichtlinien (nur bestimmte Branchen insbes. produzierendes Gewerbe ist nur ansiedlungsfähig usw.), Entsorgung vorh. Altfundamente und Altlasten, Herstellen der überörtl. Verkehrsanbindung, Ausgleich für zwischenzeitlich begrünte und durch z.T. geschützte Tiere besiedelte derzeitige Brachflächen

Landeshauptstadt Magdeburg: Revitalisierung Elbbahnhof

- Umlegungsverfahren (§ 45 ff. BauGB)
- Öffnen des brachliegenden Areals und Bau der öffentlichen Straßen (incl. Medien).
- Anlage eines Stadtplatzes mit Kunstwerk in der Verlängerung der Keplerstraße, um eine attraktive öffentliche Freifläche an der Elbe zu schaffen
- Errichten eines Elbbalkons am Stadtplatz im Einklang mit der Elbufergestaltung











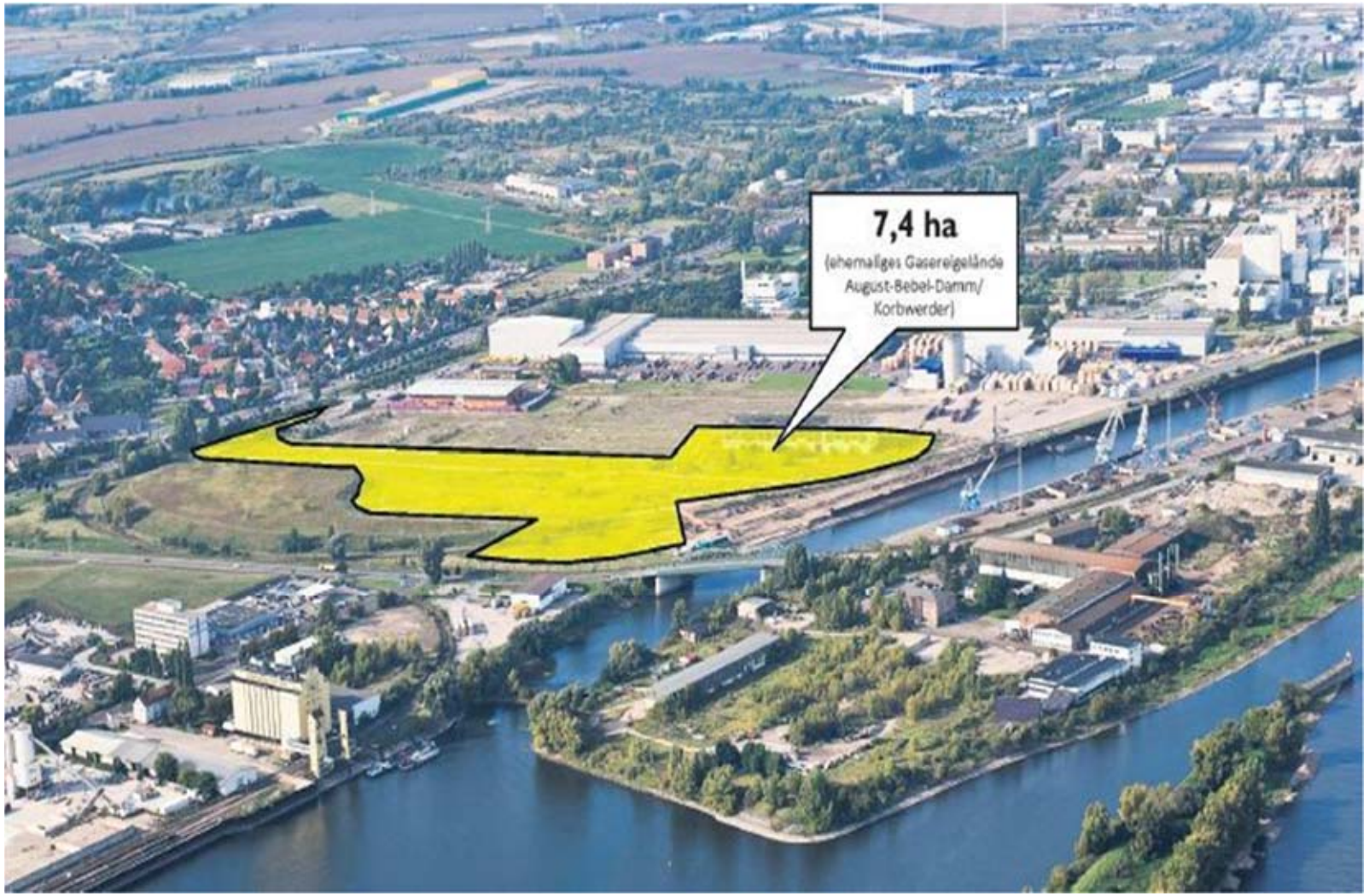
Landeshauptstadt Magdeburg: Revitalisierung Elbbahnhof



Landeshauptstadt Magdeburg: Revitalisierung Elbbahnhof



Motiv zur Revitalisierung	Nutzung einer langjährigen innerstädtischen Bahnbrache
Flächengröße	11 ha
Ehemalige Nutzung	Güterbahnhof/Rangierbahnhof
Jetzige Nutzung	Wohnen und Gewerbe
Eingesetzte Verfahren	Angeordnetes Umlegungsverfahren zur Bodenordnung, Herstellung der Infrastruktur über EFRE-Fördermittel im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010
Finanzmittelumfang	1,6 Mio. EUR
Zeitdauer	2003 - 2009
Partnerschaft bei der Revitalisierung	Eigentümer, Städtische Werke, Stadtverwaltung
Aufgetretene Probleme	Schwierige Boden- und Eigentümerverhältnisse, langwieriges Bodenordnungsverfahren, Baugrundverhältnisse, Altlasten, Anpassung der technischen Infrastruktur (insbes. Abwasser), Denkmalschutz



region magdeburg

Revitalisierung des Gasereigeländes Magdeburg
Vorteil: Trimodalität – 90% Förderung
Problem: Grundwasserkontamination
Quelle: Volksstimme 09.02.2011

Positives Beispiel: Stadt Schönebeck/Elbe
Die Stadt ist traditioneller Industriestandort (z.B. Traktorenwerk, Dieselmotorenwerk, Heizkesselwerk, Sprengstoffwerk, Gummiwerke, Lackharzwerk)

Nach 1990 Niedergang der Unternehmen
Von vormals ca. 6000 Arbeitsplätzen blieben 1200 erhalten.
Gleichwohl hat die Stadt den Weg der Sanierung und Revitalisierung der Altstandorte beschritten.

Beispiel :Lackharzfabrik
Grundstücksfondsgesellschaft des Landes Sachsen-Anhalt GmbH übernahm das Gelände des Dieselmotorenwerkes im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens welches in der Nachbarschaft der Lackharzfabrik belegen ist
Die Daimler Chrysler Gruppe erwirbt das Gelände und siedelt zwei Unternehmen an
Das ehemalige Lackharzwerk strahlt negativ auf die Investitionen aus und birgt auch Gefahren (Altlasten).
Die Stadt hatte bereits im Jahr 1991 die Altlastenfreistellung beantragt um eine Sanierung einzuleiten, das scheiterte an unklaren Eigentumsverhältnissen.

Nach vielen vergeblichen Anläufen ergab sich 1999 im Zuge der Ansiedlungssicherung auf dem Gelände des Dieselmotorenwerkes die Möglichkeit auch das Gelände der Lackfabrik zu revitalisieren.

Der Erfolg lag in der Zusammenarbeit zwischen dem MW LSA , der Wirtschaftsfördergesellschaft Sachsen-Anhalt, dem Landkreis, der Stadt der GESAS und insbesondere dem Einsatz der Landesanstalt für Altlastenfreistellung

Einige Zahlen: Rückbau von ca. 18.000 t Bausubstanz
Bewegung von 20.000 t Boden
Finanzmittel für die Gefahrenabwehr 788.890, - €



Fazit:
(aus der Sicht der Regionalplanung)

Das Thema Reduktion der Flächeninanspruchnahme ist aktueller den je - denn die Ansprüche an die Fläche steigen und werden vielfältiger

Revitalisierung von Flächen (Flächenkreislauf) scheitert häufig an Flächenverfügbarkeit, ist zeitaufwändig, die Flächen entsprechen nicht den Vorstellungen der Investoren

Reduktion der Flächeninanspruchnahme erfordert das Zusammenspiel der Akteure auf allen Ebenen insbesondere bedarf es dafür entsprechender Vorgaben der Landesplanung

Reduktion der Flächeninanspruchnahme kostet Geld
-entsprechende Umstellung der Förderpolitik ist unabdingbar

- die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wird bei der Neuaufstellung des REP MD weitere Vorgaben zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme machen und auf der Ebene der informellen Planung insbesondere auch die Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in diese Richtung befördern.

region magdeburg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit


region magdeburg